

FICHAS NORMATIVAS DE ZONAS REGLAMENTADAS.

Especificaciones Generales

Las siguientes fichas correspondientes a las zonas del perímetro de Ordenamiento de la Microrregión de Mercedes, expresan la ordenanza mínima exigible aplicable a los predios que afectan. Además le caben las ordenanzas generales y/o particulares expresadas en la RAU u otras Ordenanzas municipales. Especialmente se aplican en todos los casos los retiros para iluminación y ventilación de la ordenanza de Higiene de la Vivienda.

Rige para edificios públicos y privados con afluencia de público, la Ordenanza Sobre Accesibilidad, Franqueabilidad y Utilidad de Edificios y Espacios por parte de Personas con Capacidades Diferenciales.

Conexión a saneamiento obligatoria Art.1 Cap. I Sección IX Reglamento General de Obras- Se solicitará al Departamento de Arquitectura la autorización para el corte de calle y vereda quien coordinará respecto a la ejecución de los trabajos y el periodo y horario en el que se llevarán a cabo.

Arbolado en predios privados: se aplicará el Código Civil. (Distancia mínima a la línea medianera para árboles de gran porte 4mt, para los demás árboles 1.50mt, y para flores y hortalizas 0.50mt.

F.O.S: (Factor de Ocupación de Suelo) el que se define como el máximo porcentaje de suelo que se puede ocupar con edificaciones en la parcela. Se calcula respecto al Área Total del Predio.

Para el cálculo del F.O.S se entiende el porcentaje de superficie total del predio por sobre el nivel del terreno que se puede ocupar con edificaciones. A tales efectos se multiplicará el área total edificada por los siguientes coeficientes:

- α . Edificaciones (proyección de superficie cubierta o semi-cubierta, cualquiera sea el uso sobre el nivel de terreno) **1**
- β . Cocheras Abiertas exentas **0.5**
- χ . Porches, Aleros, Balcones **0.35**.

No se computarán:

- pilastras, molduras de hasta 0.30 metros de proyección horizontal,
- pérgolas cuya proyección de huecos sea mayor o igual al 70%. (Cuando se trate de pérgolas cuya proporción de huecos sea menor de 70% y mayor o igual de 50%, se considerará únicamente la mitad de su proyección horizontal sobre el terreno. Cuando se trate de pérgolas cuya proporción de hueco sea menor al 50% se considerará a los efectos del cálculo la totalidad de su proyección horizontal sobre el terreno.
- los semi-subsuelos con destino a locales accesorios, secundarios, complementarios al destino principal y siempre que la parte superior de su cubierta no supere 1.20mts de altura sobre el nivel de terreno.

F.O.T.M:(Factor de Ocupación Total Máximo) el que se define como el coeficiente por el cual hay que multiplicar la superficie de la parcela para obtener la máxima cantidad de metros cuadrados de construcción máximos permitidos.

F.O.T.B: (Factor de Ocupación Total Básico) el que se define como el coeficiente por el cual hay que multiplicar la superficie de la parcela para obtener los básicos permitidos.

Los derechos urbanísticos cuyo ejercicio efectivo implique la aprobación de una mayor edificabilidad, requerirá la previa autorización municipal, la que se otorgará al tramitarse el Permiso de Construcción.

De acuerdo con el Art. 60 de la Ley 18.308, la mayor edificabilidad otorgadada podrá ser objeto de una contrapartida a cargo del beneficiario. El cálculo de la contrapartida a cargo del beneficiario será objeto de reglamentación por parte del la IS, oportunamente.

El efectivo pago de las mismas podrán ser efectivizadas en dinero o en su equivalente en obras de gestión territorial, o la permuta por bienes inmuebles de valor similar destinado a cartera de tierras.

ASPECTOS GENERALES:

ZONAS REGLAMENTADAS: son áreas dentro del perímetro urbano de la Microrregión de Mercedes, cuyos límites quedan establecidos en la Lámina L07A-ZONIFICACIÓN DEL SUELO, coincidiendo los mismos con ejes de calles y correspondiendo a cada una de ellas una ficha normativa.

SECTORES ESPECIALES: se determinaron áreas denominadas Sectores especiales que se superponen a las zonas reglamentarias y a las cuales les corresponden normativas específicas y prioritarias.

TOLERANCIAS: En aplicación de la Ley 18.308, no se admitirá tolerancia alguna respecto al área mínima de predio de 300mc. Quedan si considerados, en aplicación del Art. 2 de la Ley 18.367, excluidos los predios comprendidos en las actuaciones de programas de vivienda de interés social, expresadas en el presente plan.

Se podrá admitir una tolerancia de un 10 % en los anchos de predio, la cual deberá ser expresada en la solicitud de fraccionamiento.

REGULARIZACIONES: Todas las obras que se realicen en contravención a lo estipulado en el presente Plan, y se hayan efectuado con posterioridad a la aprobación del mismo, a los efectos de la regularización de las mismas será de aplicación del Art.71 de la Ley 18.308,

“Toda obra, modificación predial, así como todo acto o hecho que se traduzca en la alteración física del territorio, hecha sin haberse obtenido el permiso respectivo o en contravención de los instrumentos de ordenamiento territorial, será sancionada sin perjuicio de la nulidad, con una multa de 50 UR (cincuenta unidades reajustables) a 50.00 UR (cincuenta mil unidades reajustables), de acuerdo al carácter o gravedad de la misma, pudiendo además la autoridad competente tomar las medidas necesarias a efectos de recomponer la situación anterior con cargo al infractor.”

No serán objeto de regularización las obras realizadas por debajo de la cota mínima de edificabilidad +10.35.

- **AREAS CONSTRUIDAS** En permisos aprobados con anterioridad al presente decreto que constituyan factores de ocupación de suelo, y/ o factores de ocupación total, alturas, alineaciones, etc. mayores o diferentes a los parámetros establecidos, se respetará la mayor edificabilidad ya aprobada.-
- **PREDIOS EN ESQUINA** En los casos de predios en esquina con afectaciones de retiro frontal y lateral ó bilateral, será objeto de tolerancia la no aplicación de uno de los retiros laterales o posteriores. No se exceptuará el retiro frontal.

Para los casos con afectaciones de altura diferentes en ambos frentes, se aplicará la más restrictiva de ambas-

ZR 1- Zona Central		
Desde Suárez y Detomasi, hasta Ferreira Aldunate, por ésta hasta Galarza, desde allí hasta Rodó, continuando hasta Ruta 2, y por ella hacia Pedro Hors, luego hacia Suárez, continuando hasta Fregeiro, por ésta hasta 28 de febrero, luego continuación Aparicio Saravia, hasta 19 de Abril, por ésta continuando hasta Blanes Viales, por la misma hasta Rivera, desde allí hasta Rivas, continuando por la misma hasta Pozzolo, por ésta hasta Sánchez, desde allí hasta Agraciada, luego hasta Rodó, por ésta hasta Magnone, continuando hasta Leandro Gómez, y por esta hasta Gomensoro, de Gomensoro hasta Detomasi y por ésta hasta la intersección con Suarez.		
	Autorizados	Uso prioritario residencial, uso secundario todo aquel que no esté establecido como prohibido Se podrá solicitar viabilidad previa en casos determinados, la cual quedará sujeta de aprobación por la ls.
	Autorizados Condicionados	Usos no residenciales mayores a 200 m2 construidos, cualquiera sea su rubro. Estos usos deberán tramitar una viabilidad previa, la cual quedará sujeta de aprobación por la IS. Los establecimientos comerciales de grandes superficies destinadas a la venta de artículos alimenticios y de uso doméstico mayores a 200 m2 se regularán por la Ley Nº 17.657. Todo establecimiento cuyo funcionamiento requiera el uso de transporte en camiones o vehículos menores para su funcionamiento, deberá resolver la carga y descarga al interior del predio.
	Prohibidos	Todas aquellas que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos) o que ocupen las calles y aceras para su funcionamiento y/o por transportes en camiones que requieran sus procesos de producción o comercialización, en cuyo caso la carga y descarga deberá resolverse al interior del predio.
FORMA DEL PREDIO	Superficie mínima del predio	300 m2
	Frente mínimo	9 metros.
F.O.S. MÁXIMO		80% Residencia 90% Comercios y Oficinas 100% Estacionamientos exclusivamente
F.O.T. BÁSICO		4.8
ALTURA EN EL PREDIO		Máxima 9 metros en línea de fachada. Se admitirá hasta 16 metros si a partir de los 9 metros se retira del límite de predio (alineación oficial) 4 metros y se cumple con retiro lateral de 3mt mínimo (respecto de la orientación menos favorable para los predios linderos). Los elementos tanques de agua, caja de ascensores, caja de escaleras, chimeneas u otros podrán considerarse por encima de la altura máxima admitida.
ALINEACIONES Y RETIROS	Alineación	Obligatoria sobre la calle.
	Retiros	Se admitirán retiros frontales si se recompone el plano de fachada con la altura mínima de 2.50 metros. En el caso de constituir retiro lateral, en fachada deberá constar un cerramiento constituyendo la alineación obligatoria. A los efectos de conformar dicho cerramiento se considerarán elementos livianos tipo, rejas, muros calados, etc.-
BASAMENTOS Y CORONAMIENTOS		La Dirección de Arquitectura podrá decidir la aplicación de basamentos y coronamientos, en consulta con la Comisión de Patrimonio en tanto no exista un Inventario Patrimonial.
ACORDAMIENTOS		La Dirección de Arquitectura podrá decidir la aplicación de acordamientos, en consulta con la Comisión de Patrimonio en tanto no exista un Inventario Patrimonial.
ARQUITECTURA (Materiales, colores, ventanas, techos, proporciones)		Acorde con la paisajística general y las características del tramo o manzana, debiendo contar con una estética sumamente cuidada. Las condiciones de los sistemas constructivos, materiales de construcción de cerramientos y terminaciones: se adecuarán a los requerimientos que garanticen la salubridad de la vivienda como así también de los locales no residenciales (imputrescibles, impermeables, etc.). Los sistemas constructivos no tradicionales deberán presentar toda documentación necesaria para su estudio y aprobación. Rige ordenanza sobre tramitación para habilitación y localización de construcciones prefabricadas en los centros poblados del Departamento. .
ESPACIO PÚBLICO	Aceras	Pavimento rígido antideslizante acorde con el tramo de la cuadra. Se aplica

		la Ordenanza de Cercos y Veredas.
	Vialidad	Se mantendrán los pavimentos existentes de adoquines. Pavimento rígido (carpeta asfáltica, bitumen u hormigón)
	Arbolado	Ornato público IS o de iniciativa privada, en cuyo caso deberá contar con autorización municipal previa.
	Equipamiento urbano	Se aplica la Ordenanza de Cercos y Veredas.
ESTACIONAMIENTOS		Para los edificios no residenciales la IS evaluará en el proyecto áreas previstas para estacionamiento vehicular que se evaluarán según la ubicación y el destino del comercio. En el caso de conjuntos habitacionales o edificios de más de tres viviendas se deberá proyectar un estacionamiento como mínimo cada dos unidades de vivienda.
INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS	Agua potable	Obligatoria la conexión a red de agua potable suministrada por OSE en sectores donde se cuente con el servicio. Podrá autorizarse red particular en predios donde no se cuente con factibilidad de conexión a la red pública.
	Saneamiento	Rige la normativa municipal vigente en la materia.
	Energía Eléctrica	Conexión a red pública. Podrá autorizarse el suministro de energía eléctrica mediante sistemas de energías renovables (alternativas) previo estudio y aprobación municipal.
JARDINERÍA Y ARBOLADO		Arbolado en predios privados: se aplicará el Código Civil. (Distancia mínima a la línea medianera para árboles de gran porte 4mt, para los demás árboles 1.50mt, y para flores y hortalizas 0.50mt.
ESPECIFICIDADES		<p>En la solicitud de permiso de construcción las oficinas técnicas podrán exigir las fotos del tramo donde se ubicará la intervención. La Dirección de Arquitectura en consulta con la Comisión de Patrimonio en tanto no exista un Inventario Patrimonial, podrá analizar la solicitud presentada y tendrá potestades para realizar observaciones.</p> <p>Rige para edificios públicos y privados con afluencia de público, la Ordenanza Sobre Accesibilidad, Franqueabilidad y Utilidad de Edificios y Espacios de Personas con Capacidades Diferenciales.</p>

ZR 2 - Zona OESTE

Comprende los límites de lámina Zonificación Urbana Mercedes

USO DEL SUELO	Autorizados	Uso Mixto, Residencial, comercios de abastecimiento cotidiano. Comercios de servicios directos e indirectos a la vivienda y las empresas.
	Autorizados Condicionados	
	Prohibidos	Todas aquellas que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos) o que ocupen las calles y aceras para su funcionamiento y/o por transportes en camiones que requieran sus procesos de producción o comercialización, en cuyo caso la carga y descarga deberá resolverse al interior del predio.
FORMA DEL PREDIO	Superficie mínima del predio	300 M2 en general. 200 m2 sólo y exclusivamente en virtud de la aplicación de lo supuesto en los Art.2 de la Ley 18.367 y Art. 224 de la Ley 18.834. y solo para programas públicos de vivienda, urbanización y/o mejoramiento barrial, siempre que los mismos sean de interés social. Se propenderá los re-parcelamientos que propongan una mejora parcelaria en área, frente y FOS, aunque no cumplan con los mínimos exigibles, contemplados los mismos dentro de Planes de regularización de vivienda de interés social. Dichos planes, se entenderán como proyectos urbanos y realizarán una reorganización de los predios fiscales con ocupación irregular pre-existente.-
	Frente mínimo	9 metros
F.O.S. MÁXIMO		60%
F.O.T. MÁXIMO		2,0
ALTURA EN EL PREDIO		9 metros
ALINEACIONES Y RETIROS	Alineación	
	Retiros	Se aplicará la Ordenanza de Higiene de la Vivienda.
BASAMENTOS Y CORONAMIENTOS		
ACORDAMIENTOS		
ARQUITECTURA (Materiales, colores, ventanas, techos, proporciones)		Acorde con la paisajística general y las características del tramo o manzana. Se prohíben los techos de quinchá.
ESPACIO PÚBLICO	Aceras	Pavimento rígido antideslizante acorde con el tramo de la cuadra. Se aplica la Ordenanza de Cercos y Veredas.
	Vialidad	
	Arbolado	Ornato Público de la IS.
	Equipamiento urbano	Se acordará con la Intendencia la utilización de los espacios públicos existentes y la ubicación de equipamiento urbano público. Los espacios semi-públicos deberán mantenerse e integrarse a los espacios públicos con un proyecto acorde. Para los edificios no residenciales la IS evaluará en el proyecto áreas previstas para estacionamiento vehicular que se evaluará según la ubicación y el destino del comercio. En el caso de conjuntos

		habitacionales o edificios de más de tres viviendas se deberá proyectar un estacionamiento como mínimo cada dos unidades de vivienda.
ESTACIONAMIENTOS		Para los edificios no residenciales, y los residenciales de más de tres unidades de vivienda, la IS evaluará en el proyecto áreas previstas para estacionamiento vehicular que se evaluará según la ubicación y el destino del comercio.
INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS		Conexión a saneamiento obligatoria Art.1 Cap. I Sección IX Reglamento General de Obras-
JARDINERÍA Y ARBOLADO		Arbolado en predios privados: se aplicará el Código Civil. (Distancia mínima a la línea medianera para árboles de gran porte 4mt, para los demás árboles 1.50mt, y para flores y hortalizas 0.50mt.
ESPECIFICIDADES		<p>Rige para edificios públicos y privados con afluencia de público, la Ordenanza Sobre Accesibilidad, Franqueabilidad y Utilidad de Edificios y Espacios por parte de Personas con Capacidades Diferenciales.</p> <p>La oficina de Ordenamiento Territorial buscará crear un plan de acción integral en procura de una reconfiguración de la zona.</p>

ZR 3 - Zona Barrio Artigas-Asencio Desde Aparicio Saravia y Cassinoni, por la primera hasta Fregeiro, por ésta hasta Suarez, después hasta Pedro Hors, por la misma hasta Ruta Nacional Nº2, hasta el cruce con vía férrea, hasta la servidumbre de alta tensión padrón 2372 y desde ésta hasta interceptar con Boulevard Viera y Benavidez, por éste hasta intersección con Cañada de los Hornos, por la misma hasta Cassinoni, y por ésta hasta Aparicio Saravia.		
USO DEL SUELO	Autorizados	Uso Mixto, Residencial, comercios de abastecimiento cotidiano. Comercios de servicios directos e indirectos a la vivienda y las empresas.
	Autorizados Condicionados	
	Prohibidos	Todas aquellas que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos) o que ocupen las calles y aceras para su funcionamiento y/o por transportes en camiones que requieran sus procesos de producción o comercialización, en cuyo caso la carga y descarga deberá resolverse al interior del predio.
FORMA DEL PREDIO	Superficie mínima del predio	300 m2
	Frente mínimo	9 metros
F.O.S. MÁXIMO		80%
F.O.T. MÁXIMO c		3,3
ALTURA EN EL PREDIO		12 metros
ALINEACIONES Y RETIROS	Alineación	
	Retiros	
BASAMENTOS Y CORONAMIENTOS		
ACORDAMIENTOS		
ARQUITECTURA (Materiales, colores, ventanas, techos, proporciones)		Acorde con la paisajística general y las características del tramo o manzana. No se admitirán fachadas conformadas por materiales tipo chapa, maderas sin industrializar, etc. Se prohíben las construcciones en adobe, cartón, material de descarte, quinchá.
ESPACIO PÚBLICO	Aceras	Pavimento rígido antideslizante acorde con el tramo de la cuadra. Se aplica la Ordenanza de Cercos y Veredas.
	Vialidad	
	Arbolado	Ornato Público de la IS.
	Equipamiento urbano	Solo se admitirá equipamiento urbano público.
ESTACIONAMIENTOS		Para los edificios no residenciales la IS evaluará en el proyecto áreas previstas para estacionamiento vehicular que se evaluarán según la ubicación y el destino del comercio. En el caso de conjuntos habitacionales o edificios de más de tres viviendas se deberá proyectar un estacionamiento como mínimo cada dos unidades de vivienda.

INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS		Conexión a saneamiento obligatoria Art.1 Cap. I Sección IX Reglamento General de Obras-
JARDINERÍA Y ARBOLADO		Arbolado en predios privados: se aplicará el Código Civil. (Distancia mínima a la línea medianera para árboles de gran porte 4mt, para los demás árboles 1.50mt, y para flores y hortalizas 0.50mt.
ESPECIFICIDADES		Rige para edificios públicos y privados con afluencia de público, la Ordenanza Sobre Accesibilidad, Franqueabilidad y Utilidad de Edificios y Espacios de Personas con Capacidades Diferenciales.

ZR 4 - Zona Barrio Treinta y Tres y Chaná		
Desde Casagrande y la Ruta Nº 2, continuando por Ruta Nº 2 hasta la vía férrea, por ésta hacia Circunvalación Este, y por ella hasta legar a Andrés Cheveste, continuando hasta línea divisoria Padrón 11268 hasta servidumbre de Alta tensión por ésta hacia Avenida Agraciada, continuando por ésta hacia camino del Águila, y desde ésta hacia Cañada Lamego, continuando por ésta última hacia calle Francisco Trápani, y por éste nuevamente hacia Ruta Nº 2.		
USO DEL SUELO	Autorizados	Uso Mixto, Residencial, comercios de abastecimiento cotidiano, Comercios de servicios directos e indirectos a la vivienda y las empresas.
	Autorizados Condicionados	
	Prohibidos	Todas aquellas que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos) o que ocupen las calles y aceras para su funcionamiento y/o por transportes en camiones que requieran sus procesos de producción o comercialización, en cuyo caso la carga y descarga deberá resolverse al interior del predio.
FORMA DEL PREDIO	Superficie mínima del predio	300 m2. Se propenderá los re-parcelamientos que propongan una mejora parcelaria en área, frente y FOS, aunque no cumplan con los mínimos exigibles, contemplados los mismos dentro de Planes de regularización de vivienda de interés social. Dichos planes, se entenderán como proyectos urbanos y realizarán una reorganización de los predios fiscales con ocupación irregular pre-existente.- En esta zona será de aplicación lo supuesto en los Art.2 de la Ley 18.367 y Art.224 de la Ley 18.834.
	Frente mínimo	9 metros.
F.O.S. MÁXIMO		70%
F.O.T. MÁXIMO		3
ALTURA EN EL PREDIO		Máxima 12 mts.
ALINEACIONES Y RETIROS	Alineación	
	Retiros	
BASAMENTOS Y CORONAMIENTOS		
ACORDAMIENTOS		
ARQUITECTURA (Materiales, colores, ventanas, techos, proporciones)		Acorde con la paisajística general y las características del tramo o manzana. No se admitirán fachadas conformadas por materiales tipo chapa, maderas sin industrializar, etc. Se prohíben las construcciones en adobe, cartón, material de descarte, quinchá.
ESPACIO PÚBLICO	Aceras	Pavimento rígido antideslizante acorde con el tramo de la cuadra. Se aplica la Ordenanza de Cercos y Veredas.
	Vialidad	
	Arbolado	Ornato Público de la IS.
	Equipamiento urbano	Solo se admitirá equipamiento urbano público.
ESTACIONAMIENTOS		Para los edificios no residenciales, y los residenciales de más de tres unidades de vivienda, la IS evaluará en el proyecto áreas previstas para estacionamiento vehicular que se evaluará según la ubicación y el destino del

		comercio.
INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS		Conexión a saneamiento obligatoria según Ley 18.840.
JARDINERÍA Y ARBOLADO		Arbolado en predios privados: se aplicará el Código Civil. (Distancia mínima a la línea medianera para árboles de gran porte 4mt, para los demás árboles 1.50mt, y para flores y hortalizas 0.50mt.
ESPECIFICIDADES		Rige para edificios públicos y privados con afluencia de público, la Ordenanza Sobre Accesibilidad, Franqueabilidad y Utilidad de Edificios y Espacios de Personas con Capacidades Diferenciales.

ZR 5 - Zona Rambla		
Desde W. Ferreira y Av.L.A.Herrera, por esta última continuando por Av. Grito de Asencio, hasta Gomensoro, por ésta hacia Leandro Gómez, por Leandro Gómez hasta Pedro González, luego hacia Detomasi, por Detomasi hasta 21 de Setiembre, por ésta última hacia Avda. L.A Herrera, continuando hasta Braceras, de ahí hasta Detomasi y por esta hasta Gomensoro, de Gomensoro hasta Av. L.A. Herrera, y por ésta última hasta finalizar nuevamente en W. Ferreira..		
USO DEL SUELO	General	Para las construcciones existentes dentro de la zona urbana consolidada, para el caso de obra nueva, refacciones y reciclajes se establece Cota mínima de edificabilidad 10.35 cota Mercedes. Este nivel corresponde al mínimo para locales habitables.
	Autorizados	Uso Mixto, Residencial.
	Autorizados Condicionados	
	Prohibidos	Todas aquellas que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos) o que ocupen las calles y aceras para su funcionamiento y/o por transportes en camiones que requieran sus procesos de producción o comercialización, en cuyo caso la carga y descarga deberá resolverse al interior del predio. No se admitirá la ubicación de vivienda económica popular.
FORMA DEL PREDIO	Superficie mínima del predio	300 m2 y 500m2 mínimo para las intervenciones que superen los 10.50mt de altura sobre la cota de edificabilidad.
	Frente mínimo	9 metros
F.O.S. MÁXIMO		80%
F.O.T. MÁXIMO		7.2
F.O.T. BÁSICO		4
ALTURA EN EL PREDIO		<p>En lo que no esté expresamente previsto en el presente Plan, se aplicará la normativa departamental establecida para esta zona.</p> <p>Cota mínima de edificabilidad 50 cm por encima de la máxima creciente conocida, correspondiente a 10.35 cota Mercedes.</p> <p>Altura mínima de edificación de 5,00 m. (cinco metros) y una altura máxima de 10,50m. (diez metros con cincuenta centímetros) por encima de las cotas de edificación establecidas. Se podrá otorgar una tolerancia por encima de dicha cota de 1.20mt (un metro veinte centímetros) sobre los 10.50mt permitidos. La tolerancia establecida se constituye como un derecho urbanístico cuyo ejercicio efectivo requerirá la previa autorización municipal, la que se otorgará al tramitarse el Permiso de Construcción y será objeto de una contrapartida a cargo del beneficiario según lo establece el Art 60 de la Ley 18.308, como resultante de la mayor edificabilidad otorgada.</p> <p>En los predios que cumplan con la condición de cota de terreno mayor a 10.35 cota Mercedes y que cuenten con acceso a una vía con cota mayor a 10.35 cota Mercedes, se admitirá una altura máxima de edificación de 22mt.</p> <p>Para predios cuya cota de terreno se encuentre por encima de la cota de edificabilidad, la altura máxima permitida se tomará respecto a la menor cota del cordón.</p>
ALINEACIONES RETIROS	Alineación	Retiro frontal 4 mts en Rambla, y sin retiro frontal en el resto de los predios.
	Retiros	Retiro lateral y posterior ó para los casos que superen los 10.50mt de altura sobre la cota de edificabilidad.
BASAMENTOS CORONAMIENTOS	Y	Se aplicará la normativa vigente para la Rambla

ACORDAMIENTOS		Se aplicará la normativa vigente para la Rambla
ARQUITECTURA (Materiales, colores, ventanas, techos, proporciones)		<p>Acorde con la paisajística general y las características del tramo o manzana. No se admitirán fachadas conformadas por materiales tipo chapa, maderas sin industrializar, etc. Se prohíben las construcciones en adobe, cartón, material de descarte, quinchá. Las condiciones de los sistemas constructivos, materiales de construcción de cerramientos y terminaciones: se adecuarán a los requerimientos que garanticen la salubridad de la vivienda (imputrescibles, impermeables, etc.)</p> <p>Se admitirán por debajo de la cota de edificabilidad únicamente locales de servicio, del tipo garaje, lavaderos, etc. A los efectos de conformar una unidad habitacional se exigirá por encima de la cota de edificabilidad, un baño, cocina y un dormitorio.-</p>
ESPACIO PÚBLICO	Aceras	Pavimento rígido antideslizante acorde con el tramo de la cuadra. Se aplica la Ordenanza de Cercos y Veredas.
	Vialidad	
	Arbolado	Ornato Público de la IMS.
	Equipamiento urbano	Solo se admitirá equipamiento urbano público.
ESTACIONAMIENTOS		<p>Los edificios no habitacionales propondrán en el proyecto áreas previstas para estacionamiento vehicular que se evaluarán según la ubicación y el destino propuesto.</p> <p>Obligatorios para los edificios de viviendas colectivas o conjuntos habitacionales de más de tres unidades. Se deberá proyectar un estacionamiento por cada unidad habitacional.</p>
INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS		<p>Conexión a saneamiento obligatoria Art.1 Cap. I Sección IX Reglamento General de Obras-</p> <p>Se deberá prever en todos los casos accesos embarcaderos al nivel mínimo de edificabilidad y además la factibilidad de conexión al sistema de saneamiento colectivo de la ciudad.</p> <p>Para las construcciones que cuenten con acceso a una vía con cota mayor a 10.35 cota Mercedes, deberán asegurar la accesibilidad de todas la unidades de vivienda a dicho acceso.-</p>
JARDINERÍA Y ARBOLADO		Arbolado en predios privados: se aplicará el Código Civil. (Distancia mínima a la línea medianera para árboles de gran porte 4mt, para los demás árboles 1.50mt, y para flores y hortalizas 0.50mt.
ESPECIFICIDADES		<p>Se aplicará la normativa vigente para la Rambla en todas las manzanas de la zona. Los predios no frentistas se exceptúan del art. 3, no será obligatorio el retiro.</p> <p>Rige para edificios públicos y privados con afluencia de público, la Ordenanza Sobre Accesibilidad, Franqueabilidad y Utilidad de Edificios y Espacios por parte de Personas con Capacidades Diferenciales.</p>

ZR 6 - Hipódromo Comprende los límites establecidos en la Lámina Zonificación Urbana Mercedes.		
	Autorizados	Uso Mixto, Residencial, comercios de abastecimiento cotidiano, hasta 300 m2. Comercios de servicios directos e indirectos a la vivienda.
	Autorizados Condicionados	
	Prohibidos	Todas aquellas que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos) o que ocupen las calles y aceras para su funcionamiento y/o por transportes en camiones que requieran sus procesos de producción o comercialización en cuyo caso la carga y descarga deberá resolverse al interior del predio.
FORMA DEL PREDIO	Superficie mínima del predio	300 m2.
	Frente mínimo	9 metros
F.O.S. MÁXIMO		50%
F.O.T. MÁXIMO		2,0
F.O.T. BÁSICO		1,4
ALTURA EN EL PREDIO		12 metros- Los elementos tanques de agua, caja de ascensores, caja de escaleras, chimeneas podrán considerarse por encima de la altura máxima admitida.
ALINEACIONES Y RETIROS	Alineación	
	Retiros	Frontal 4 metros obligatorio.
BASAMENTOS Y CORONAMIENTOS		
ACORDAMIENTOS		
ARQUITECTURA (Materiales, colores, ventanas, techos, proporciones)		Acorde con la paisajística general y las características del tramo o manzana. Se prohíben los techos de quincha. Se admitirán sistemas no tradicionales que cuenten con el Documento de Aptitud Técnica del MVOTMA.
ESPACIO PÚBLICO	Aceras	Pavimento rígido antideslizante acorde con el tramo de la cuadra. Se aplica la Ordenanza de Cercos y Veredas.
	Vialidad	
	Arbolado	Ornato Público de la IS.
	Equipamiento urbano	Se acordará con la Intendencia la utilización de los espacios públicos y la ubicación de equipamiento urbano público. Los espacios semipúblicos deberán mantenerse e integrarse a los espacios públicos con un proyecto acorde.
ESTACIONAMIENTOS		La IS evaluará en los proyectos áreas previstas para estacionamiento vehicular que se evaluarán según la ubicación de la intervención.
INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS		Conexión a saneamiento obligatoria Art.1 Cap. I Sección IX Reglamento General de Obras-
JARDINERÍA Y ARBOLADO		Arbolado en predios privados: se aplicará el Código Civil. (Distancia mínima a la línea medianera para árboles de gran porte 4mt, para los demás árboles 1.50mt, y para flores y hortalizas 0.50mt.
ESPECIFICIDADES		Se autorizan nuevos fraccionamientos solo con destino a vivienda colectiva. Para cooperativas se aplicará la Ordenanza vigente. Se deberá reconocer el espacio calle como elemento vertebrador. Los espacios públicos propios de los conjuntos se calificarán adecuadamente, asociándose a los espacios representativos de la ciudad. Rige para edificios públicos y privados con afluencia de público, la

		Ordenanza Sobre Accesibilidad, Franqueabilidad y Utilidad de Edificios y Espacios de Personas con Capacidades Diferenciales.
--	--	--

ZR7 – Zona Ruta 2 y Pense Comprende los padrones 9415 y 8804.		
USO DEL SUELO	Autorizados	No residencial. Uso comercios de abastecimiento cotidiano.
	Autorizados Condicionados	
	Prohibidos	Todas aquellas que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos) o que ocupen las calles y aceras para su funcionamiento y/o por transportes en camiones que requieran sus procesos de producción o comercialización, en cuyo caso la carga y descarga deberá resolverse al interior del predio. No se admitirán edificios industriales, galpones, depósitos, salvo aquellos de uso de la vivienda.
FORMA DEL PREDIO	Superficie mínima del predio	1000 m2
	Frente mínimo	20 metros
F.O.S. MÁXIMO		80%
F.O.T. MÁXIMO		2
ALTURA EN EL PREDIO		8 mts
ALINEACIONES	Alineación	No obligatorio.
Y RETIROS	Retiros frontal	10 m.. Se aplicará la Ordenanza de Higiene de la Vivienda.
	Retiro bilateral	3 m
	Retiro posterior	10 % de la profundidad del predio.
BASAMENTOS		
Y CORONAMIENTOS		
ACORDAMIENTOS		
ARQUITECTURA (Materiales, colores, ventanas, techo s, proporciones)		Se prohíben los techos de quinchas. Se admitirán sistemas no tradicionales que cuenten con el Documento de Aptitud Técnica del MVOTMA.
ESPACIO PÚBLICO	Aceras	Pavimento rígido antideslizante acorde con el tramo de la cuadra. Se aplica la Ordenanza de Cercos y Veredas.
	Vialidad	
	Arbolado	Ornato Público de la IS.
	Equipamiento urbano	Solo se admitirá equipamiento urbano público.
ESTACIONAMIENTOS		
INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS		Conexión a saneamiento obligatoria según Ley 18.840.
JARDINERÍA Y		Arbolado en predios privados: se aplicará el Código Civil. (Distancia mínima a la línea medianera para árboles de gran porte 4mt, para los demás árboles

ARBOLADO		1.50mt, y para flores y hortalizas 0.50mt.
ESPECIFICIDADES		Rige para edificios públicos y privados con afluencia de público, la Ordenanza Sobre Accesibilidad, Franqueabilidad y Utilidad de Edificios y Espacios de Personas con Capacidades Diferenciales.

ZR8 - Zona Sureste		
Comprende los límites establecidos en Lámina: Zonificación Urbana Mercedes		
USO DEL SUELO	Autorizados	Uso residencial, comercios de abastecimiento cotidiano.
	Autorizados Condicionados	
	Prohibidos	Todas aquellas que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos) o que ocupen las calles y aceras para su funcionamiento y/o por transportes en camiones que requieran sus procesos de producción o comercialización, en cuyo caso la carga y descarga deberá resolverse al interior del predio. No se admitirán edificios industriales, galpones, depósitos, salvo aquellos de uso de la vivienda.
FORMA DEL PREDIO	Superficie mínima de l predio	700 m2
	Frente mínimo	10 metros
F.O.S. MÁXIMO		30%
F.O.T. MÁXIMO		2
ALTURA EN EL PREDIO		8 mts
ALINEACIONES Y RETIROS	Alineación	No obligatoria
	Retiro frontal	10 m.
	Retiro bilateral	3 m
	Retiro Posterior	20 % de la profundidad del predio, mínimo 4 m.
BASAMENTOS Y CORONAMIENTOS		
ACORDAMIENTOS		
ARQUITECTURA (Materiales, colores, ventanas, techos , proporciones)		Se prohíben los techos de quincha.
ESPACIO PÚBLICO	Aceras	Pavimento rígido antideslizante acorde con el tramo de la cuadra. Se aplica la Ordenanza de Cercos y Veredas.
	Vialidad	
	Arbolado	Ornato Público de la IS.
	Equipamiento urbano	Solo se admitirá equipamiento urbano público.
ESTACIONAMIENTOS		Para los edificios no residenciales, y los residenciales de más de tres unidades de vivienda, la IS evaluará en el proyecto áreas previstas para estacionamiento vehicular que se evaluará según la ubicación y el destino del comercio.
INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS		Sistema alternativo de saneamiento aprobado por IS y/o Ministerio de Ambiente según corresponda. Conexión a saneamiento obligatoria Ley 18.840.-
JARDINERÍA Y ARBOLADO		Arbolado en predios privados: se aplicará el Código Civil. (Distancia mínima a la línea medianera para árboles de gran porte 4mt, para los demás árboles 1.50mt, y para flores y hortalizas 0.50mt.

ESPECIFICIDADES		Rige para edificios públicos y privados con afluencia de público, la Ordenanza Sobre Accesibilidad, Franqueabilidad y Utilidad de Edificios y Espacios por parte de Personas con Capacidades Diferenciales.
-----------------	--	---

ZR10- Zona Ruta 14 y Avda. Agraciada Comprende los límites de Lámina Zonificación Urbana Mercedes		
USO DEL SUELO	Autorizados	Uso Mixto, Residencial, comercios de abastecimiento cotidiano, Comercios de servicios directos e indirectos a la vivienda y las empresas.
	Autorizados Condicionados	
	Prohibidos	Todas aquellas que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos) o que ocupen las calles y aceras para su funcionamiento y/o por transportes en camiones que requieran sus procesos de producción o comercialización, en cuyo caso la carga y descarga deberá resolverse al interior del predio. No se admitirá la ubicación de vivienda económica popular.
FORMA DEL PREDIO	Superficie mínima del predio	800 m2-Deberá coordinarse con la Intendencia de Soriano la conexión de las futuras calles con la trama existente y sus prolongaciones.
	Frente mínimo	20 metros
F.O.S. MÁXIMO		25% residencial 50 comercial
F.O.T .MÁXIMO		2.0
ALTURA EN EL PREDIO		<p>Cota mínima de edificabilidad 50 cm por encima de la máxima creciente conocida, correspondiente a 10.35 cota Mercedes.</p> <p>Altura mínima de edificación de 5,00 m. (cinco metros) y una altura máxima de 8 mt. ocho metros por encima de las cotas de edificación establecidas. Para predios cuya cota de terreno se encuentre por encima de la cota de edificabilidad, la altura máxima permitida se tomará respecto a la menor cota del cordón. Se admitirán chimeneas, ductos y tanque de agua por encima de la altura máxima permitida.</p>
ALINEACIONES Y RETIROS	Alineación	Retiro frontal (non edificandi) 15mt sobre Ruta 14 y 10 mt en los demás casos.
	Retiros	<p>Retiro bilateral de 3mt</p> <p>Aleros en los retiros: 1.20mt.</p> <p>Retiro posterior obligatorio de 20% de la profundidad del predio, con un mínimo de 4 mt.</p>
BASAMENTOS Y CORONAMIENTOS		
ACORDAMIENTOS		
ARQUITECTURA (Materiales, colores, ventanas, techos, proporciones)		Acorde con la paisajística general y las características del lugar. Se prohíben las construcciones precarias. Se admitirán los techos de quinchá
ESPACIO PÚBLICO	Aceras	Pavimento acorde con las características del lugar. Se aplica la Ordenanza de Cercos y Veredas.
	Vialidad	
	Arbolado	Ornato Público de la IS.
	Equipamiento urbano	<p>Solo se admitirá equipamiento urbano público.</p> <p>Los espacios semipúblicos deberán mantenerse e integrarse a los espacios públicos con un proyecto acorde.</p>
ESTACIONAMIENTOS		Obligatorios para los edificios de viviendas colectivas o conjuntos habitacionales. Se deberá proyectar un estacionamiento por cada unidad

Se mantendrán las fichas reglamentarias propuestas en el Programa de Actuación Integrada (PAI COSTA ESTE) ZR 11 Y ZR 12.

ZR 11- Br. Colman Tramo Norte Comprende los padrones N.º 11263, 11264, 11265, 11266, 11267,11268, así como los padrones resultantes de eventuales fraccionamientos futuros		
USO DEL SUELO	General	Para el caso de obra nueva, refacciones y reciclaje se establece cota mínima de edificabilidad +10.35 m cota Mercedes. Este nivel corresponde al mínimo para locales habitables.
	Autorizados	Uso prioritario Residencial, uso secundario todo aquel que no esté establecido como prohibido. Se admite la construcción de viviendas contempladas en la Ley N° 18795 (Acceso a la Vivienda de Interés Social)
	Autorizados Condicionados	Ver Art. 18 – PAI Costa Este
	Prohibidos	Ver Art. 17 - PAI Costa Este.
FORMA DEL PREDIO	Superficie mínima del predio	600 m2. Para nuevos fraccionamientos se establece una tolerancia de un 10 % menos de superficie, para un único lote resultante. Todos los predios y las edificaciones deberán contar con acceso sobre la cota de edificabilidad (+10,35 m cota Mercedes). Para el caso de viviendas unifamiliares, que se ubiquen en predios parcialmente inundables, el acceso a la edificación establecida, podrá sustituirse por un acceso tipo embarcadero dando continuidad a lo establecido por el PLOTDS para el resto de la ciudad de Mercedes.
	Frente mínimo	12 metros
F.O.S. MÁXIMO		50%
F.O.T. MÁXIMO		6
F.O.S.V	mínimo	10 %
F.I.S	máximo	70 %
ALTURA	básica	10.50 m sobre cota de Edificabilidad (+10.35 m cota Mercedes).
ALTURA EN EL PREDIO	máxima	30 metros medidos al nivel superior de la losa. Los elementos: tanques de agua; caja de ascensores, caja de escaleras, chimeneas u otros podrán considerarse por encima de la altura máxima admitida. En cuanto al mayor área incorporada en altura, se aplicará lo establecido en Memoria Económica. En los predios donde se materialice el trazado vial del Boulevard se aplicará lo establecido en la Memoria Económica. Cota mínima de edificabilidad 50 cm por encima de la máxima creciente conocida, correspondiente a +10.35 cota Mercedes.
ALINEACIONES RETIROS	Alineación obligatoria	A 4 m según retiro frontal. Rige lo establecido en el Art. 22 - ACERAS. y Decreto N°3549/1974: CERCOS Y VEREDAS
	Retiros	Retiro frontal de 4 m y Retiro bilateral de 3m. No se establece retiro posterior..
INFRAESTRUCTURA Y SANEAMIENTO		Conexión a saneamiento obligatoria Ley 18.840. En tanto no se realice la obra de saneamiento pública, se autorizarán plantas de tratamiento individuales o colectivas que cuenten con firma técnica y con previsión para la futura conexión a la nueva red pública.
CORONAMIENTOS		Se admitirán por encima de la altura máxima, construcciones complementarias (chimeneas, ductos, tanques de agua, caja de escalera y/o ascensor). La distancia que medirá entre la línea de retiro establecida y estas construcciones no deberá ser inferior a la altura de las mismas. Se admitirá para ellas una ocupación de fachada de hasta un 15% del ancho frontal del predio.

ARQUITECTURA (Materiales, colores, ventanas, techos, proporciones)		<p>Acorde con la paisajística general y las características del tramo o manzana, debiendo contar con una estética sumamente cuidada. Se prohíbe las construcciones en adobe, cartón, materiales de descarte, quinchá. Las condiciones de los sistemas constructivos, materiales de construcción de cerramientos y terminaciones: se adecuarán a los requerimientos que garanticen la salubridad de la vivienda como así también de los locales no residenciales (imputrescibles, impermeables, etc.). Los sistemas constructivos no tradicionales deberán presentar toda documentación necesaria para su estudio y aprobación. Rige ordenanza sobre tramitación para habilitación y localización de construcciones prefabricadas en los centros poblados del Departamento.</p> <p>Solo se admitirán edificaciones para casa habitación, siempre que los locales habitables estén por encima de la cota +10.35. Podrán ser autorizados bajo la cota los locales no habitables del tipo garajes, lavaderos y servicios, oficinas, comercios u otros.</p>
ESPACIO PÚBLICO	Aceras	Se aplica lo establecido en el Art. 22 - ACERAS. PAI COSTA ESTE
	Vialidad	Pavimento rígido (carpeta asfáltica, bitumen u hormigón). El acceso al predio deberá respetar las dimensiones de rebaje de cordón establecido en el Art. 22 - ACERAS. PAI COSTA ESTE
	Arbolado	.Ornato Público de la IS o de iniciativa privada, en cuyo caso deberá contar con autorización municipal previa
	Equipamiento urbano	Se admitirá equipamiento urbano público o de iniciativa privada cedido al uso público, en cuyo caso deberá contar con autorización municipal previa.

ZR 12- Paseo Costero. Comprende los padrones N.º 6123 (parte), 10961 (parte), 10962, 10895 (parte), 10896, 10957, 10956, 10955, 9686 (parte), 2312 (parte), 0, 4379, 167, 4380, 4381, 4382, 4383, 5618, 10126, 10219, así como los padrones resultantes de eventuales fraccionamientos futuros de dichos padrón		
USO DEL SUELO	General	Para el caso de obra nueva, refacciones y reciclaje con destino residencial se establece cota mínima de edificabilidad +10.35 m cota puerto Mercedes.
	Autorizados	Este nivel corresponde al mínimo para todos los locales habitables.
		Uso prioritario Residencial, uso secundario todo aquel que no esté establecido como prohibido.
	Autorizados Condicionados	Ver Art. 18 – PAI Costa Este
	Prohibidos	Ver Art. 17 - PAI Costa Este.
FORMA DEL PREDIO	Superficie mínima del predio	1200m2 Se establece, para nuevos fraccionamientos, una tolerancia de +10 % para un único lote resultante. Todos los predios y las edificaciones deberán contar con acceso sobre la cota de edificabilidad (+10,35 m cota Mercedes). Para el caso de viviendas unifamiliares, que se ubiquen en predios parcialmente inundables, el acceso a la edificación establecida, podrá sustituirse por un acceso tipo embarcadero dando continuidad a lo establecido por el PLOTYDS para el resto de la ciudad de Mercedes.
	Frente mínimo	25m. Todos los nuevos predios que se localicen frentistas a calle C.F. Sáez el frente mínimo establecido se considerará exclusivamente respecto de dicha calle, independientemente que cuenten o no con frentes a más de una vía.
F.O.S. MÁXIMO		70 % (aplicable para cada nivel)
F.O.T. MÁXIMO		7
F.O.S.V	mínimo	10 %
F.I.S	máximo	80 %
ALTURA	básica	10.50 sobre cota de Edificabilidad (cota edificabilidad=+10.35m cota puerto Mercedes).
ALTURA EN EL PREDIO	máxima	65m Los elementos: tanques de agua; caja de ascensores, caja de escaleras, chimeneas u otros podrán considerarse por encima de la altura máxima admitida. En cuanto a la mayor área incorporada en altura, se aplicará lo establecido en Memoria Económica. En los predios donde se materialice el Paseo Costero se aplicará lo establecido en Memoria Económica- DERECHOS URBANÍSTICOS Y ESTRATEGIAS DE ACCESO AL SUELO. En lo que no esté expresamente previsto en el presente PAI, se aplicará la normativa departamental establecida para la zona de la Rambla. Cota mínima de edificabilidad 50 cm por encima de la máxima creciente conocida + 9.85, correspondiente a +10.35 m.
ALINEACIONES RETIROS	Alineación obligatoria	No se establece alineación alguna. El acceso al predio deberá respetar las dimensiones de rebaje de cordón establecido en Art. 22 - ACERAS.
	Retiros	Retiro frontal 5 m.; Retiro bilateral 5 m.; Retiro posterior no se establece, deberá considerarse lo establecido en Normativa Nacional de Edificación. No se aplicarán retiros en límite predial colindante a zona ZCRN- Zona Costera Río Negro al Este. El cercado predial será en similitud a lo establecido en Decreto N°3549/1974: CERCOS Y VEREDAS.
CORONAMIENTOS		Se admitirán por encima de la altura máxima, construcciones complementarias (chimeneas, ductos, tanques de agua, caja de escalera y/o ascensor). La distancia que mediará entre la línea de retiro establecida y estas construcciones no deberá ser inferior a la altura de las mismas. Se admitirá para ellas una ocupación de fachada de hasta un 15% del ancho frontal del predio.
ACORDAMIENTO		En similitud a lo establecido en Decreto N°3549/1974: CERCOS Y VEREDAS vigente.
BASAMENTOS		En similitud a lo establecido en Decreto N°3549/1974: CERCOS Y VEREDAS vigente.

ARQUITECTURA (Materiales, colores, ventanas, techos, proporciones)		Acorde con la paisajística general y las características del tramo o manzana, debiendo contar con una estética sumamente cuidada. Se prohíbe las construcciones en adobe, cartón, materiales de descarte, quinchá. Las condiciones de los sistemas constructivos, materiales de construcción de cerramientos y terminaciones: se adecuarán a los requerimientos que garanticen la salubridad de la vivienda como así también de los locales no residenciales (imputrescibles, impermeables, etc.). Los sistemas constructivos no tradicionales deberán presentar toda documentación necesaria para su estudio y aprobación. Rige ordenanza sobre tramitación para habilitación y localización de construcciones prefabricadas en los centros poblados del Departamento. Para construcciones con destino habitacional se admitirán por debajo de la cota de edificabilidad únicamente locales de servicio, del tipo: garaje, lavaderos, locales comerciales, oficinas, amenities, barbacoas, etc. Los locales habitables de la vivienda deben estar localizados sobre la cota de edificabilidad (+10,35 cota puerto Mercedes). A los efectos de conformar una unidad habitacional se exigirá, lo establecido en el Art.2 de la Normativa Nacional de Edificación a saber: estar, cocina, baño y dormitorio; debiendo estos dos últimos constituir locales independientes.
ESPACIO PÚBLICO	Aceras	Se aplica lo establecido en el Art. 22 - ACERAS. PAI COSTA ESTE
	Vialidad	Pavimento rígido (carpeta asfáltica, bitumen u hormigón). El acceso al predio deberá respetar las dimensiones de rebaje de cordón establecido en el Art. 22 - ACERAS. PAI COSTA ESTE
	Arbolado	.Ornato Público de la IS o de iniciativa privada, en cuyo caso deberá contar con autorización municipal previa
	Equipamiento urbano	Se admitirá equipamiento urbano público o de iniciativa privada cedido al uso público, en cuyo caso deberá contar con autorización municipal previa.
ESTACIONAMIENTOS		Aplica lo establecido en el Art.19-Plazas de estacionamiento y superficie de carga y descarga para zonas reglamentarias.
INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS		Conexión a saneamiento obligatoria Ley 18.840. En tanto no se realice la obra de saneamiento pública, se autorizarán plantas de tratamiento individuales o colectivas que cuenten con firma técnica y con previsión para la futura conexión a la nueva red pública.
ACCESIBILIDAD		Para los edificios y construcciones colectivas con destino residencial o residencial-mixto: todos los espacios y circulaciones comunes deberán contar con accesibilidad universal. Todas las unidades deberán ser accesibles o poder convertirse en accesibles. Locales no residenciales: deberán cumplir con la normativa departamental en materia de accesibilidad al medio físico. Rige para edificios públicos y privados con afluencia de público, la Ordenanza Sobre Accesibilidad, Franqueabilidad y Utilidad de Edificios y Espacios por parte de Personas con Capacidades Diferenciales.
FRACCIONAMIENTO		Se deberán respetar las calles proyectadas según Plano de Amanzanado. Se prohíbe la Urbanización en Propiedad Horizontal (UPH) en todo el ámbito de actuación del PAI.
ESPECIFICIDADES		Para todo atributo urbanístico, la tolerancia establecida entre los básicos y los máximos, se constituye como un derecho urbanístico cuyo ejercicio efectivo requiere la previa autorización municipal, la que se otorga al tramitarse el Permiso de Construcción y será objeto de una contrapartida a cargo del beneficiario según lo establece el Art. 60 de la Ley 18.308, como resultante de la mayor edificabilidad otorgada. Ver el Art. 25 Definiciones operativas.

ZR Palm - Zona Central Palmitas – Comprende los límites establecidos en lámina Zonificación Palmitas		
USO DEL SUELO	Autorizados	Uso Mixto, Residencial, comercios de abastecimiento cotidiano, hasta 300 m2. Comercios de servicios directos e indirectos a la vivienda y a las empresas.
	Autorizados Condicionados	
	Prohibidos	Todas aquellas que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos) o que ocupen las calles y aceras para su funcionamiento y/o por transportes en camiones que requieran sus procesos de producción o comercialización. No se admitirá la ubicación de vivienda económica popular.
FORMA DEL PREDIO	Superficie mínima del predio	300 m2 en general. 200 m2 sólo y exclusivamente en virtud de la aplicación de lo supuesto en los Art.2 de la Ley 18.367 y Art. 224 de la Ley 18.834. y solo para programas públicos de vivienda, urbanización y/o mejoramiento barrial, siempre que los mismos sean de interés social. Se propenderá los re-parcelamientos que propongan una mejora parcelaria en área, frente y FOS, aunque no cumplan con los mínimos exigibles, contemplados los mismos dentro de Planes de regularización de vivienda de interés social. Dichos planes, se entenderán como proyectos urbanos y realizarán una reorganización de los predios fiscales con ocupación irregular pre-existente.-
	Frente mínimo	15 metros. En los huertos
F.O.S. MÁXIMO		30% Residencia 100% Comercios o Industria (deducidos los retiros).
F.O.T. MÁXIMO		1.6
ALTURA EN EL PREDIO		Máxima 12 metros en línea de fachada. Se admitirá hasta 15 metros si a partir de los 12 metros se retira de la línea de fachada 4 metros y se cumple con retiro lateral de 3 mt mínimo. Los elementos tanques de agua, caja de ascensores, caja de escaleras, chimeneas u otros podrán considerarse por encima de la altura máxima admitida.
ALINEACIONES Y RETIROS	Alineación	no obligatoria
	Retiros	Retiro Lateral 3 mt. Vivienda Para Industria o comercio Retiro Posterior 10mt.
BASAMENTOS Y CORONAMIENTOS		
ACORDAMIENTOS		
ARQUITECTURA (Materiales, colores, ventanas, techos, proporciones)		
ESPACIO PÚBLICO	Aceras	Pavimento rígido antideslizante acorde con el tramo de la cuadra. Se aplica la Ordenanza de Cercos y Veredas.
	Vialidad	
	Arbolado	Ornato Público de la IS o de iniciativa privada, en cuyo caso deberá contar con autorización municipal previa

	Equipamient o urbano	Se admitirá equipamiento urbano público o de iniciativa privada cedido al uso público, en cuyo caso deberá contar con autorización municipal previa..
ESTACIONAMIENTOS		Los edificios comerciales propondrán en el proyecto áreas previstas para estacionamiento vehicular que se evaluarán según la ubicación y el destino del comercio. En el caso de conjuntos habitacionales o edificios de más de tres viviendas se deberá proyectar un estacionamiento cada dos unidades de vivienda.
INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS		Sistema alternativo de saneamiento aprobado por IS y/o Ministerio de Ambiente según corresponda. Conexión a saneamiento obligatoria Ley 18.840
JARDINERÍA Y ARBOLADO		Arbolado en predios privados: se aplicará el Código Civil. (Distancia mínima a la línea medianera para árboles de gran porte 4mt, para los demás árboles 1.50mt, y para flores y hortalizas 0.50mt.
ESPECIFICIDADES		Rige para edificios públicos y privados con afluencia de público, la Ordenanza Sobre Accesibilidad, Franqueabilidad y Utilidad de Edificios y Espacios de Personas con Capacidades Diferenciales.

ZR Palr- Zona Central Palmar – Comprende los límites establecidos en lámina Zonificación Palmitas		
USO DEL SUELO	Autorizados	Uso Mixto, Residencial, comercios de abastecimiento cotidiano, hasta 300 m2. Comercios de servicios directos e indirectos a la vivienda y a las empresas.
	Autorizados Condicionados	
	Prohibidos	Todas aquellas que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos) o que ocupen las calles y aceras para su funcionamiento y/o por transportes en camiones que requieran sus procesos de producción o comercialización. No se admitirá la ubicación de vivienda económica popular.
FORMA DEL PREDIO	Superficie mínima de predio	300m2 en general. 200 m2 Se propenderá los re-parcelamientos que propongan una mejora parcelaria en área, frente y FOS, aunque no cumplan con los mínimos exigibles, contemplados los mismos dentro de Planes de regularización de vivienda de interés social. Dichos planes, se entenderán como proyectos urbanos y realizarán una reorganización de los predios fiscales con ocupación irregular pre-existente.-
	Frente mínimo	15 metros. En los huertos
F.O.S. MÁXIMO		30% Residencia 100% Comercios o Industria (deducidos los retiros).
F.O.T. MÁXIMO		1.6
ALTURA EN EL PREDIO		Máxima 12 metros en línea de fachada. Se admitirá hasta 15 metros si a partir de los 12 metros se retira de la línea de fachada 4 metros y se cumple con retiro lateral de 3 mt mínimo. Los elementos tanques de agua, caja de ascensores, caja de escaleras, chimeneas u otros podrán considerarse por encima de la altura máxima admitida.
ALINEACIONES Y RETIROS	Alineación	
	Retiros	Retiro Lateral 3 mt. Vivienda Para Industria o comercio Retiro Posterior 10mt.
BASAMENTOS Y CORONAMIENTOS		
ACORDAMIENTOS		
ARQUITECTURA (Materiales, colores, ventanas, techos, proporciones)		
ESPACIO PÚBLICO	Aceras	Pavimento rígido antideslizante acorde con el tramo de la cuadra. Se aplica la Ordenanza de Cercos y Veredas.
	Vialidad	
	Arbolado	Ornato Público de la IS o de iniciativa privada, en cuyo caso deberá contar con autorización municipal previa

	Equipamient o urbano	Se aplica la Ordenanza de Cercos y Veredas.
ESTACIONAMIENTOS		Los edificios comerciales propondrán en el proyecto áreas previstas para estacionamiento vehicular que se evaluarán según la ubicación y el destino del comercio. En el caso de conjuntos habitacionales o edificios de más de tres viviendas se deberá proyectar un estacionamiento cada dos unidades de vivienda.
INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS		Sistema alternativo de saneamiento aprobado por IS y/o Ministerio de Ambiente según corresponda. Conexión a saneamiento obligatoria Ley 18.840
JARDINERÍA Y ARBOLADO		Arbolado en predios privados: se aplicará el Código Civil. (Distancia mínima a la línea medianera para árboles de gran porte 4mt, para los demás árboles 1.50mt, y para flores y hortalizas 0.50mt.
ESPECIFICIDADES		Rige para edificios públicos y privados con afluencia de público, la Ordenanza Sobre Accesibilidad, Franqueabilidad y Utilidad de Edificios y Espacios de Personas con Capacidades Diferenciales.

ZR Sch. – Zona Central Sacachispas. Comprende los límites establecidos en lámina Zonificación Palmitas		
USO DEL SUELO	Autorizados	Uso Mixto, Residencial, comercios de abastecimiento cotidiano, hasta 300 m2. Comercios de servicios directos e indirectos a la vivienda y a las empresas.
	Autorizados Condicionados	
	Prohibidos	Todas aquellas que ocasionen molestias a la función residencial por sus efectos contaminantes (gases, ruidos, líquidos y sólidos) o que ocupen las calles y aceras para su funcionamiento y/o por transportes en camiones que requieran sus procesos de producción o comercialización. No se admitirá la ubicación de vivienda económica popular.
FORMA DEL PREDIO	Superficie mínima de predio	300m2 en general. 200 m2 Se propenderá los re-parcelamientos que propongan una mejora parcelaria en área, frente y FOS, aunque no cumplan con los mínimos exigibles, contemplados los mismos dentro de Planes de regularización de vivienda de interés social. Dichos planes, se entenderán como proyectos urbanos y realizarán una reorganización de los predios fiscales con ocupación irregular pre-existente.-
	Frente mínimo	15 metros. En los huertos
F.O.S. MÁXIMO		30% Residencia 100% Comercios o Industria (deducidos los retiros).
F.O.T. MÁXIMO		1.6
ALTURA EN EL PREDIO		Máxima 12 metros en línea de fachada. Se admitirá hasta 15 metros si a partir de los 12 metros se retira de la línea de fachada 4 metros y se cumple con retiro lateral de 3 mt mínimo. Los elementos tanques de agua, caja de ascensores, caja de escaleras, chimeneas u otros podrán considerarse por encima de la altura máxima admitida.
ALINEACIONES Y RETIROS	Alineación	
	Retiros	Retiro Lateral 3 mt. Vivienda Para Industria o comercio Retiro Posterior 10mt.
BASAMENTOS Y CORONAMIENTOS		
ACORDAMIENTOS		
ARQUITECTURA (Materiales, colores, ventanas, techos, proporciones)		
ESPACIO PÚBLICO	Aceras	Pavimento rígido antideslizante acorde con el tramo de la cuadra. Se aplica la Ordenanza de Cercos y Veredas.
	Vialidad	
	Arbolado	Ornato Público de la IS o de iniciativa privada, en cuyo caso deberá contar con autorización municipal previa

	Equipamient o urbano	Se aplica la Ordenanza de Cercos y Veredas.
ESTACIONAMIENTOS		Los edificios comerciales propondrán en el proyecto áreas previstas para estacionamiento vehicular que se evaluarán según la ubicación y el destino del comercio. En el caso de conjuntos habitacionales o edificios de más de tres viviendas se deberá proyectar un estacionamiento cada dos unidades de vivienda.
INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS		Sistema alternativo de saneamiento aprobado por IS y/o Ministerio de Ambiente según corresponda. Conexión a saneamiento obligatoria Ley 18.840.
ESPECIFICIDADES		Rige para edificios públicos y privados con afluencia de público, la Ordenanza Sobre Accesibilidad, Franqueabilidad y Utilidad de Edificios y Espacios de Personas con Capacidades Diferenciales.

